



JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 4º TRIMESTRE DE 2012

Lucro Bruto de R\$ 97,5 milhões em 2012.
Receita Líquida de R\$ 580,8 milhões em 2012.
VGV total Lançado de R\$ 516,2 milhões no 4T12.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2013 - A João Fortes Engenharia S.A (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do 4º Trimestre de 2012.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- ✚ VGV total de Lançamentos é de **R\$ 516,2 milhões** no 4T12 e **R\$ 969,8 milhões** em 2012;
- ✚ As vendas Contratadas totalizaram **R\$ 195,3 milhões** no 4T12 e **R\$ 623,7 milhões** em 2012;
- ✚ As vendas de Lançamentos no 4º Trimestre de 2012 totalizaram **R\$ 147,7 milhões** e **R\$ 446,1 milhões** em 2012;
- ✚ As vendas de Remanescentes no 4º Trimestre de 2012 totalizaram **R\$ 47,5 milhões**. No ano de 2012 as vendas de Remanescentes totalizaram **R\$ 177,6 milhões**.
- ✚ A quantidade de unidades entregues no ano de 2012 atingiu 504 unidades, com 3 empreendimentos entregues no ano.
- ✚ Receita Líquida de **R\$ 580,8 milhões** em 2012.
- ✚ Lucro Bruto de **R\$ 97,5 milhões** em 2012.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

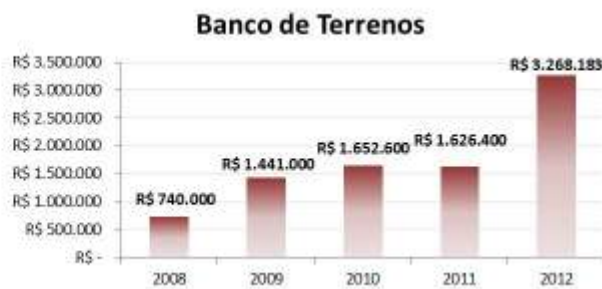
Prezados acionistas,

De acordo com determinações legais e estatutárias, a Administração da João Fortes Engenharia S.A torna público o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao 4º Trimestre de 2012. Os auditores independentes não revisaram informações de natureza operacional que não derivam diretamente dos sistemas contábeis (ex: Valor Geral de Vendas, Banco de terrenos, Vendas Contratadas, Lançamentos, etc..), assim como não auditaram medidas contábeis (EBITDA e Margem EBITDA).

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2012 representou o encerramento de um ciclo no planejamento elaborado pela João Fortes a partir de 2008.

Relembre-se, a propósito, a evolução dos negócios da companhia nos últimos 5 anos:



Nesse período a companhia entregou **15** empreendimentos e um total de **1.842** unidades.



Em 2013 a previsão é de que a João Fortes entregará mais **17** empreendimentos correspondentes a **4.843** unidades.

Previsão de entrega para 2013



As demonstrações financeiras da companhia comprovam a sólida evolução de seus negócios. Isto se evidencia pelo fato de a companhia ter **R\$ 1,8 bilhão** de contas a receber de seus clientes.

Depois de um ano (2012) em que o crescimento da economia brasileira ficou abaixo das expectativas a João Fortes acredita que 2013 aponta para a retomada dos negócios imobiliários, sobre tudo porque, no caso específico da companhia, seu banco de terrenos conta com imóveis localizados em pontos estratégicos nas cidades em que atua.

A companhia prevê, portanto, o lançamento de produtos com elevada liquidez e alta velocidade de vendas.

Destacam-se neste aspecto os seguintes empreendimentos:

Granbery – Primeiro empreendimento lançado pela João Fortes em Juiz de Fora (MG). Das 426 unidades lançadas em março/2013, 58% das mesmas já foram vendidas.

Rua da Alfândega – Empreendimento comercial localizado no centro do Rio de Janeiro, em ponto de crescente demanda por produtos de padrão comercial e de grande afluxo de pessoas.

Almirante Mariath – Empreendimento comercial de grande porte, localizado na área do porto do Rio de Janeiro, região em processo de grandes intervenções urbanas. O terreno está situado ao lado do Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia (INTO).

Mansão Wildberger – Empreendimento residencial de grande porte em terreno localizado no bairro da Vitória, Salvador, um dos mais valorizados da cidade.



Embora sejam grandes os desafios a superar em um mercado cada vez mais competitivo, a João Fortes está certa de que sua equipe de colaboradores altamente qualificada e motivada será capaz de superá-los, mantendo o ritmo de crescimento de seus negócios.

A administração da companhia agradece o constante apoio e a confiança de seus acionistas, fornecedores e de seus clientes e reafirma o seu compromisso com a qualidade de seus produtos, a pontualidade na sua entrega e a rentabilidade de seus empreendimentos.

Atenciosamente,
Administração da João Fortes.



DESEMPENHO OPERACIONAL

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

DADOS OPERACIONAIS	4T12	4T11	4T12 X 4T11	2012	2011	2012 X 2011
Nº empreendimentos Lançados	7	8	-13%	15	14	7%
Nº de Unidades Lançadas	1.048	2.852	-63%	2.587	4.059	-36%
VGv dos Lançamentos (R\$ Mil)	516.211	981.971	-47%	969.828	1.377.875	-30%
VGv dos Lançamentos - parte JFE/JFE NITERÓI (R\$ Mil)	484.923	757.221	-36%	776.535	1.018.450	-24%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	20.283	140.282	-86%	50.176	140.282	-64%
Área Privativa Total Lançada (m ²)	82.271	150.390	-45%	166.344	205.309	-19%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	493	344	43%	1.831	339	439%
Vendas de Lançamentos - parte JFE/JFE NITERÓI (R\$ Mil)	147.728	393.704	-62%	446.122	645.543	-31%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	47.540	10.385	358%	177.608	91.158	95%
Vendas Contratadas - parte JFE/JFE NITERÓI (R\$ Mil)	195.269	404.089	-52%	623.730	736.700	-15%
Vendas Contratadas (unidades)	468	1.293	-64%	2.237	3.019	-26%
Nº de Empreendimentos Entregues	1	-		3	4	-25%
Nº de Unidades Entregues	306	-		504	478	5%

DADOS FINANCEIROS	2012	2011	2012 X 2011
Receita Líquida (R\$ Mil)	580.796	644.959	-10%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	97.545	196.172	-50%
Margem Bruta (%)	17%	34%	-50%
EBITDA (R\$ Mil)	-10.528	101.713	-110%
Margem EBITDA (%)	-2%	18%	-110%
Lucro Líquido (prejuízo) (R\$ Mil)	34.764	66.697	-48%
Margem Líquida (%)	6%	10%	-42%
Lucro (prejuízo) por Ação	0,1922	0,6942	-72%

LANÇAMENTOS

No 4º Trimestre de 2012, a João Fortes lançou sete empreendimentos com VGV total de **R\$ 516,2 milhões**, sendo **R\$ 484,9 milhões** de VGV parcela João Fortes. No ano de 2012, foram lançados ao todo **15** empreendimentos, registrando um VGV total de **R\$ 969,8 milhões**, conforme composição abaixo:

1T12



Estação Zona Norte (Condomínio Lisboa)	
Localização	Rio de Janeiro-RJ
VGV (R\$ MIL)	15.000
Unidades	120
Part. JFE (%)	30%
Lançamento	jan/12



Quinta de Altiora	
Localização	Petrópolis-RJ
VGV (R\$ MIL)	67.954
Unidades	108
Part. JFE (%)	75%
Lançamento	fev/12



Varandas Jardim Icarai	
Localização	Niterói-RJ
VGV (R\$ MIL)	27.740
Unidades	50
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	fev/12



Due Murano	
Localização	Brasília-DF
VGV (R\$ MIL)	76.198
Unidades	180
Part. JFE (%)	25%
Lançamento	mar/12

2T12



Brisa do Vale (2ª Fase)	
Localização	Macaé-RJ
VGV (R\$ MIL)	45.872
Unidades	496
Part. JFE (%)	40%
Lançamento	mai/12



Trend Tower Office	
Localização	Niterói-RJ
VGV (R\$ MIL)	80.064
Unidades	407
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	abr/12

3T12



Kimberley Plain	
Localização	Taguatinga-DF
VGV (R\$ MIL)	67.893
Unidades	161
Part. JFE (%)	70%
Lançamento	set/12



Rosário 1	
Localização	Rio de Janeiro-RJ
VGV (R\$ MIL)	72.896
Unidades	17
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	set/12

4T12



Atrium Platine	
Localização	Noroeste - Brasília/DF
VGV (R\$ MIL)	76.232
Unidades	180
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	out/12



Vila Rosa	
Localização	Vila Isabel - Rio de Janeiro/RJ
VGV (R\$ MIL)	60.588
Unidades	114
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	dez/12



Quinta Verti (1ª Fase)	
Localização	Nogueira - Petrópolis/RJ
VGV (R\$ MIL)	62.884
Unidades	96
Part. JFE (%)	83%
Lançamento	out/12



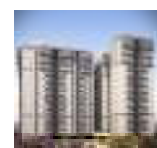
Mediterraneo Residenza	
Localização	Cabo Frio-RJ
VGV (R\$ MIL)	35.725
Unidades	82
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	out/12



Terramarine	
Localização	Icarai - Niterói/RJ
VGV (R\$ MIL)	144.881
Unidades	226
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	nov/12



Park Square Residence	
Localização	Niterói-RJ
VGV (R\$ MIL)	81.718
Unidades	124
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	dez/12

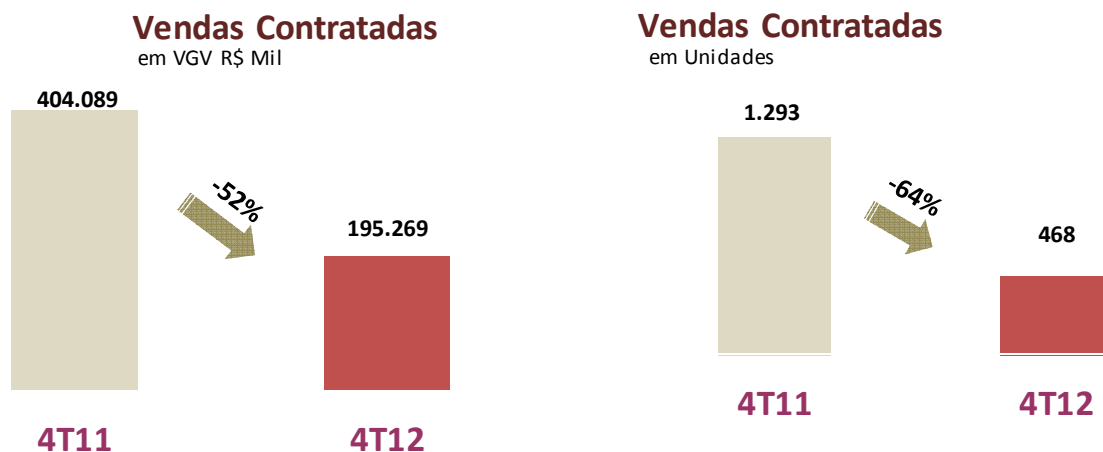


Fusion Work & Live (Ed. Brooklyn)	
Localização	Itaguaí-RJ
VGV (R\$ MIL)	54.183
Unidades	226
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	dez/12



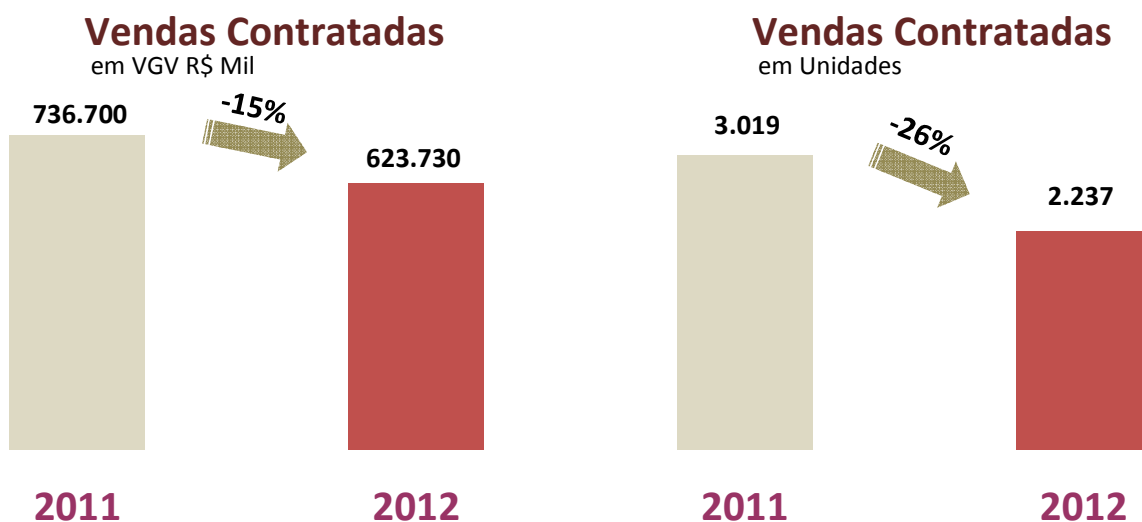
VENDAS CONTRATADAS

Durante o 4º Trimestre de 2012 foram vendidas **468** unidades, registrando um VGV total de **R\$195,3** milhões.



As Vendas de Lançamentos no **4T12** representam uma participação de **76%** do total de vendas contratadas no mesmo período.

Em **2012** foram vendidas **2.237** unidades, registrando um VGV total de **R\$623,7** milhões.

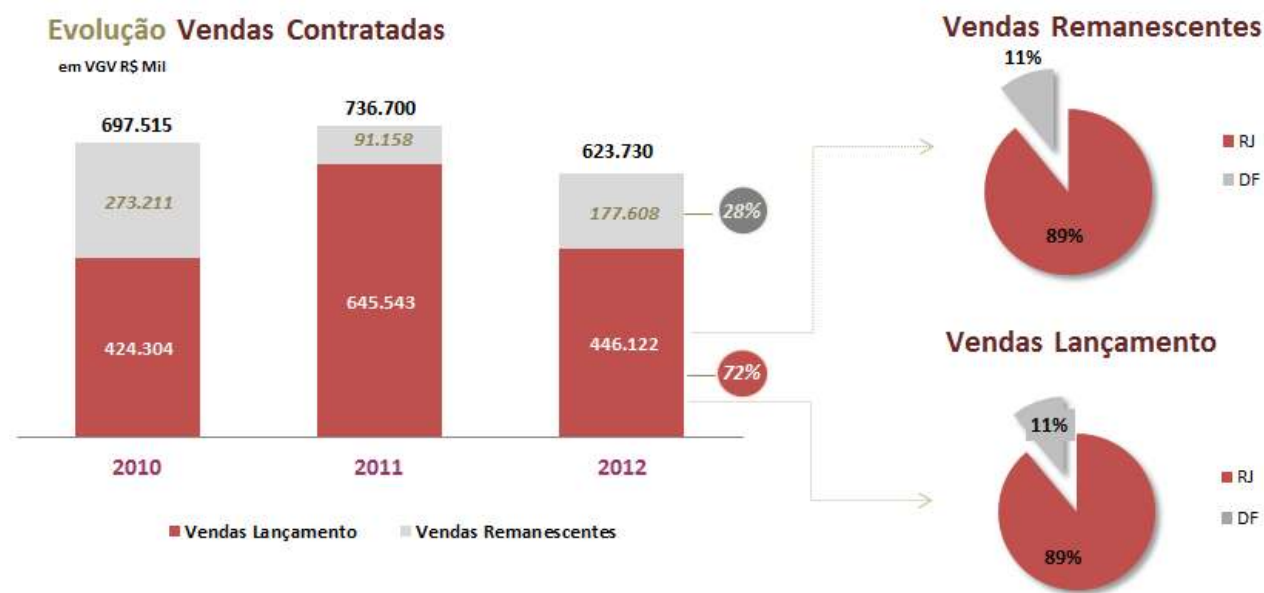




As Vendas de Remanescentes alcançaram **R\$47.540** no 4T12 (aumento de 358% se comparadas ao mesmo período de 2011).



No final de 2012, as vendas contratadas totalizaram **R\$623,730** milhões. As vendas de lançamentos representaram **72%** e as vendas de remanescentes **28%** do total.





HOUSE VENDAS

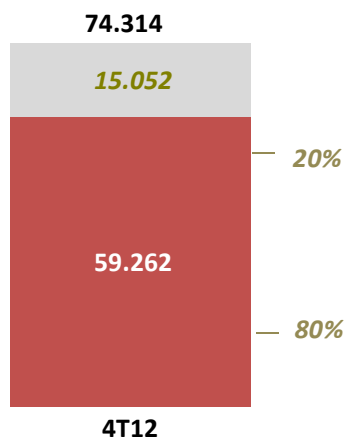
A House Vendas é formada por uma equipe de 182 colaboradores (CLTs, terceirizados e corretores autônomos) e funciona como uma corretora própria da João Fortes, capturando informações do mercado e canalizando esforços para dar liquidez aos estoques da Companhia.

Em 4T12 as vendas da House Vendas totalizaram **R\$ 74.314 milhões**. Deste valor as vendas de lançamentos representaram **R\$ 59.262 milhões (80% do total de vendas)**. A participação das vendas de remanescentes foi de **20%** do total.

O montante de vendas da House Vendas o final do ano de 2012 foi de **R\$ 206.760 milhões**. Deste valor as vendas de lançamentos representaram **R\$ 149.965 milhões (73% do total)** e a participação das vendas de remanescentes foi de **R\$ 56.796 milhões (27% do total)**.

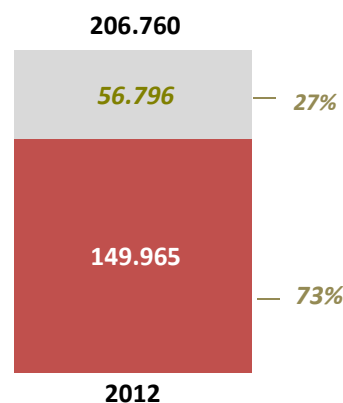
Evolução Vendas Contratadas 4T12

em VGV R\$ Mil



Evolução Vendas Contratadas 2012

em VGV R\$ Mil



■ Vendas Lançamento ■ Vendas Remanescentes ■ Vendas Lançamento ■ Vendas Remanescentes



VELOCIDADE DE VENDAS

No 4º Trimestre de 2012 a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de 21%. Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas no quarto trimestre de 2012 (4T12) e a soma do estoque a valor de mercado em 31 de setembro de 2012 com os Lançamentos efetuados no 4T12.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)					
4T12	Estoque - 31/09/2012 (A)	Lançamento em 4T12 (%JFE) (B)	(A) + (B)	Vendas 4T12	VSO 4T12
	447.785	484.923	932.708	195.269	21%

A velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) no ano de 2012 foi de 46%. Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas no ano de 2012 e a soma do estoque a valor de mercado em 31 de dezembro de 2011 com os Lançamentos efetuados no ano de 2012.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)					
2012	Estoque - 31/12/2011 (A)	Lançamento em 2012 (%JFE) (B)	(A) + (B)	Vendas 2012	VSO 2012
	584.635	776.535	1.361.170	623.730	46%

É importante ressaltar que as informações de estoque não consideram distratos, portanto estão sujeitas a constantes oscilações.



BANCO DE TERRENOS

No 4º Trimestre de 2012, o Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial do *Banco de terrenos* total da Companhia é de **R\$ 3.268.183**.

Segue a composição do *Banco de terrenos* (% JFE) do 4º Trimestre de 2012.

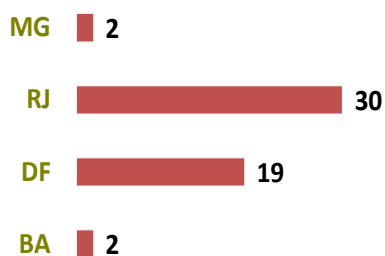
Praça	Empreendimento	Padrão	VGV JFE (R\$ mil)
RJ	EST. ZONA NORTE - PAVUNA - COND. 5 (MADRI)	Baixa Renda	9.000
RJ	EST. ZONA NORTE - PAVUNA - COND. 6 (BERLIM)	Baixa Renda	12.000
RJ	BRISA DO VALE - FASE 2	Baixa Renda	9.971
RJ	M3	Média Renda	24.000
RJ	SOARES CALDEIRA - MADUREIRA	Comercial	74.074
BA	T. DA CIDADE (JARDIM DO HORTO) - LE QUARTIER SALVADOR	Média/Alta	91.930
DF	SCES TRECHO 4, LOTE 4 (LAGO SUL) - PORTO PARATY	Alta Renda	87.904
DF	NOROESTE - QUADRA 310 PROJECÃO D - FELICITY	Alta Renda	70.920
DF	ASA NORTE - SQN 402 PROJ 6 - VOGUE DESIGN	Alta Renda	37.800
DF	ASA NORTE - SQN 703 PROJ 13	Alta Renda	10.197
DF	ASA NORTE - SQN 703 PROJ 15	Alta Renda	13.073
RJ	EXPANSÃO CAXIAS SHOPPING - COMERCIAL E HOTEL - FASE 1	Comercial	49.494
RJ	EXPANSÃO CAXIAS SHOPPING - COMERCIAL E HOTEL - FASE 2	Comercial	24.051
RJ	ITAGUAÍ - FASE 3 - QUEENS	Com. / Res.	40.859
RJ	RUA DA ALFANDEGA - CDL RIO	Comercial	53.133
DF	PISTAO SUL - TAGUATINGA - Fase 2	Com. / Res.	21.095
RJ	AMÉRICAS - QUADRA E - LOTE 5 E 6	Média/Alta	107.694
MG	GRANBERY	Com. / Res.	121.526
DF	QNN 31 ÁREA ESPECIAL A - CEILÂNDIA	Comercial	23.829
RJ	QUADRA G - LOTES 22,23 E 24	Média/Alta	78.972
RJ	RUA ALMIRANTE MARIATH, 01	Comercial	133.610
DF	CRNW 511 BL A LT 03	Resid + Lojas	32.823
DF	CRNW 511 BL A LT 06	Resid + Lojas	32.823
DF	CRNW 511 BL A LT 04	Resid + Lojas	32.823
DF	CRNW 511 BL A LT 05	Resid + Lojas	32.823
RJ	GRANJA SANTA RITA	Residencial	35.381
RJ	ITAIPAVA - MINISTRO ARMANDO ALENCAR COM SÃO JOSÉ	Residencial	60.453
BA	MANSÃO WILDBERGER	Residencial	184.159
DF	CRNW 510 BL B LT 01	Resid + Lojas	27.039
DF	CRNW 510 BL B LT 05	Resid + Lojas	23.428
DF	CRNW 510 BL B LT 06	Resid + Lojas	27.039
DF	CRNW 511 BL A LT 01	Resid + Lojas	32.730
DF	CRNW 511 BL A LT 02	Resid + Lojas	28.321
DF	CRNW 511 BL A LT 07	Resid + Lojas	32.730
DF	CRNW 711 LT A	Comercial	38.493
DF	CRNW 711 LT B	Comercial	38.493
RJ	AV. MIGUEL ANTÔNIO FERNANDES, LTS 7 E 8	Residencial	101.702
RJ	HOTEL LUCIO COSTA	Hotel	78.750
RJ	SECRETÁRIO	Residencial	661.725
MG	LADEIRA ALEXANDRE LEONEL	Com. / Res.	84.683
RJ	CHARITAS - MIRAGGIO	Alta Renda	22.203
RJ	VILLE SOLEIL - CLUBE DA VELA	Alta Renda	26.319
RJ	ECO PARK - F2/2	Média/Alta	15.454
RJ	COVANCA - F1/2	Baixa Renda	32.908
RJ	COVANCA - F2/2	Baixa Renda	21.939
RJ	GAVIÃO PEIXOTO, 107	Comercial	89.944
RJ	TAVARES DE MACEDO	Alta Renda	34.911
RJ	AV. 22 DE MAIO - ITOWN	Comercial/Flat	47.885
RJ	ALEX NOVELINO	Média/Alta	75.097
RJ	RUA DO CÉU	Média/Alta	46.978
RJ	CARLOS HALFED	Média/Alta	45.556
RJ	FRÓES 615	Alta Renda	71.412
RJ	DR. SARDINHA	Média Renda	56.026
Total			3.268.183

A distribuição percentual aproximada do VGV JFE (R\$ mil) deste banco de terrenos é de **66%** situados no Rio de Janeiro, **20%** em Brasília, **6%** em Minas Gerais e **8%** na Bahia.

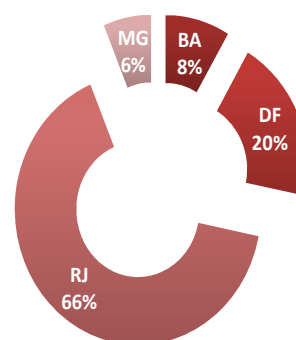
O banco de terrenos possui uma quantidade total de **53** empreendimentos, distribuídos da seguinte forma: **30** no Rio de Janeiro, **19** em Brasília, **2** na Bahia e **2** em Minas Gerais.

Composição do Banco de Terrenos

em número de empreendimentos



Composição do Banco de Terrenos



Utilizamos frequentemente a permuta física como forma de aquisição de terrenos, ou seja, o proprietário do terreno receberá uma determinada quantidade de unidades de algum empreendimento de titularidade da incorporadora ou do próprio empreendimento a ser incorporado em troca da área total do terreno negociado. Essa estratégia não exige um desembolso antecipado, otimizando a exposição financeira da Companhia.



OBRAS EM ANDAMENTO

Nossas obras estão localizadas, na sua maioria em Brasília e no Rio de Janeiro.
No momento, existem **45** obras em andamento, totalizando **952.640 m²** em construção.

Segue abaixo a relação das obras em andamento:

OBRAS EM ANDAMENTO	LOCALIZAÇÃO	m ²	PREVISÃO DE ENTREGA
Montparnasse	Brasília/DF	18.319	fev-13
Pró Criança	Rio de Janeiro/RJ	7.513	mar-13
Pret a Porter	Niterói/RJ	12.048	abr-13
Brisa do Vale Fase 1	Macaé/RJ	49.319	abr-13
Le Quartier Hotel e Bureau	Brasília/DF	42.750	abr-13
Bangu	Rio de Janeiro/RJ	8.542	abr-13
Morro do Ipiranga	Salvador/BA	9.359	mai-13
Fusion	Brasília/DF	35.619	mai-13
Rio Marina	Iracuruça/RJ	25.431	jun-13
Ópera di Milano RJ	Rio de Janeiro/RJ	13.651	jun-13
Vivant	Niterói/RJ	13.399	jul-13
Thai	Rio de Janeiro/RJ	18.311	jul-13
Jardins do Valqueire	Rio de Janeiro/RJ	24.540	set-13
Bloco E	Brasília/DF	36.971	set-13
Vision	Brasília/DF	39.390	out-13
Terrazze di ravello	Rio de Janeiro/RJ	4.094	out-13
Shopping Park Lagos	Cabo Frio/RJ	48.095	out-13
Atrium D'Or	Brasília/DF	13.678	jan-14
Atrium D'Argent	Brasília/DF	1.367	jan-14
Due Capri	Brasília/DF	13.740	fev-14
Due Murano	Brasília/DF	13.740	fev-14
Bossa Nova	Brasília/DF	14.110	fev-14
le Quartier Águas Claras	Brasília/DF	35.996	mar-14
Brisa do Vale Fase 2	Macaé/RJ	53.417	jun-14
Atrium Platine	Brasília/DF	13.678	jun-14
Forum Taquara	Rio de Janeiro/RJ	16.346	jul-14
One Office	Rio de Janeiro/RJ	23.169	ago-14
Contemporanium	Niterói/RJ	23.780	set-14
São Bento	Rio de Janeiro/RJ	20.593	set-14
Corporate Tijuca	Rio de Janeiro/RJ	9.719	set-14
Varandas Jardim Icarai	Niterói/RJ	7.645	out-14
Fusion Itaguaí Fase 4	Itaguaí/RJ	14.505	nov-14
Fusion Itaguaí Fase 1	Itaguaí/RJ	14.505	nov-14
Nóbrega 100	Niterói/RJ	10.896	nov-14
Quinta de Altiora	Petrópolis/RJ	16.801	dez-14
Ópera di Milano	Niterói/RJ	20.260	dez-14
Vintage Way	Rio de Janeiro/RJ	29.861	jan-15
Fusion Itaguaí Fase 2	Itaguaí/RJ	22.166	jan-15
Rua do Rosário	Rio de Janeiro/RJ	7.804	abr-15
Trend Tower	Niterói/RJ	19.323	abr-15
Visconde de Abaeté (Vila Rosa)	Rio de Janeiro/RJ	11.835	jul-15
Le Quartier Taguatinga	Brasília/DF	48.594	ago-15
Mediterraneo	Cabo Frio/RJ	9.103	ago-15
Park Square	Niterói/RJ	16.170	dez-15
Joaquim Távora (Terramarine)	Niterói/RJ	42.490	dez-15
TOTAL	45	952.640	



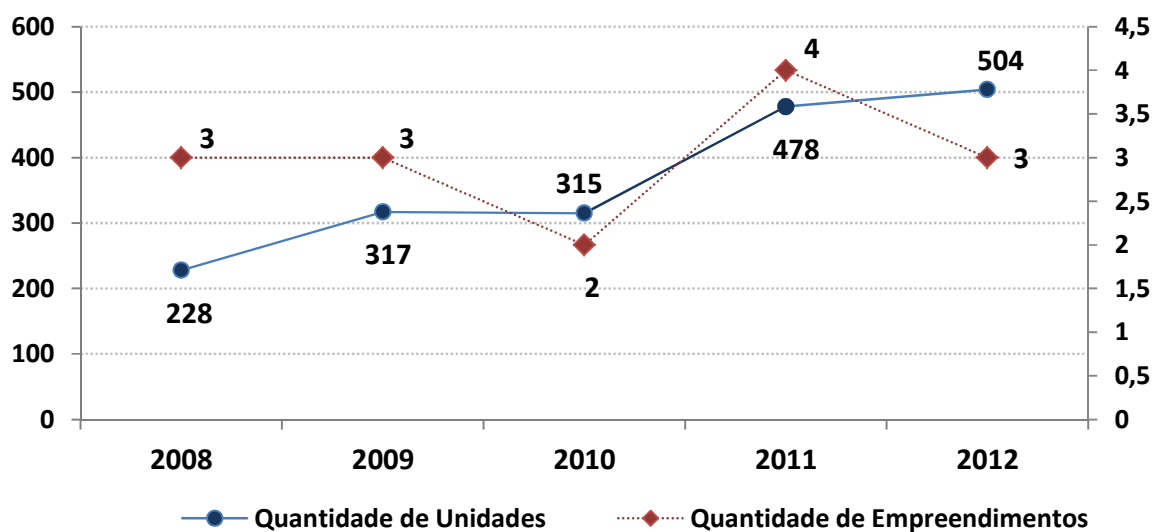
UNIDADES ENTREGUES

De **2008** até o final de **2012**, a João Fortes entregou aos seus clientes **15** empreendimentos compostos por **1.842** unidades.

Em **2012** foram entregues **504** unidades, apresentando um crescimento de **5,5%** no número total de unidades entregues se comparado ao ano de **2011**.

Na tabela e no gráfico abaixo, é possível acompanhar a evolução do número de obras e unidades entregues a partir de 2008:

Entregas	2008	2009	2010	2011	2012
Quantidade de Empreendimentos	3	3	2	4	3
Quantidade de Unidades	228	317	315	478	504





SHOPPING

Shopping Park Lagos – RJ

Depois de encerradas as fundações e de ter cerca de 50% da estrutura pré-moldada de pé, as obras do Shopping Park Lagos já chamam a atenção e podem ser vistas por quem passa nas proximidades do terreno. Com a montagem das claraboias e início da colocação de parte das telhas, iniciaram-se também os serviços de estrutura metálica do shopping, assim como das instalações prediais e ar condicionado, fundamental para a futura ambientação interna.

Atualmente o empreendimento possui cerca de 89% de sua ABL (área bruta locável) já comercializada, contando com grandes nomes do varejo nacional, tais como Lojas Americanas, Casa e Construção (C&C), Casa & Vídeo, Leader Magazine, Marisa, Riachuelo, Casas Bahia, Ponto Frio, Centauro, Cine Araújo, Kalunga, You Win Games e várias outras marcas de renome nacional e até internacional.

O shopping está sendo implantado em uma área de cerca de 100 mil m² de frente para a Lagoa de Araruama e contará com 198 lojas, sendo 166 lojas satélites, 20 operações gastronômicas com bares e restaurantes temáticos, 7 lojas âncora incluindo 4 salas de cinema de última geração e mais 5 megalojas de variados segmentos, visando atender a região de cerca de 700 mil habitantes e com taxa de crescimento de 6% ao ano, que supera as médias nacionais.

O empreendimento deve consumir cerca de R\$ 160 milhões de investimentos, e mantém sua inauguração prevista para Novembro de 2013.

Shopping Park Europeu – SC

Com crescimento de 130% nas vendas e 48% no faturamento de aluguel em relação ao mesmo mês do ano anterior, o Shopping Park Europeu encerra Dezembro/2012 e conseqüentemente seu primeiro ano de existência.

Sua contínua atração de novos lojistas e de novos frequentadores faz com que, cada vez mais, o shopping se consolide na região do Vale do Itajaí.

Dentre as diversas marcas presentes no shopping, destacam-se a espanhola Zara, que tem lojas espalhadas por mais de 400 cidades no mundo e que trouxe para o Shopping Park Europeu seu mais novo conceito arquitetônico de loja, além de grandes marcas como o hipermercado Bistek, Cassol Center Lar, Havan, Lojas Americanas, Siberian, Crawford, Memove, Boticário, Ortobom, Óticas do Povo, Le Postiche, Arezzo, MOfficer e outras.

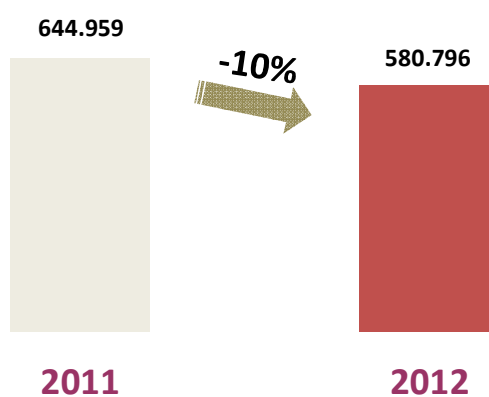


DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA LÍQUIDA

No ano de 2012, a receita líquida da Companhia registrou **R\$ 580,8 milhões**, registrando uma redução de 10% em relação ao ano de 2011.

Receita Líquida

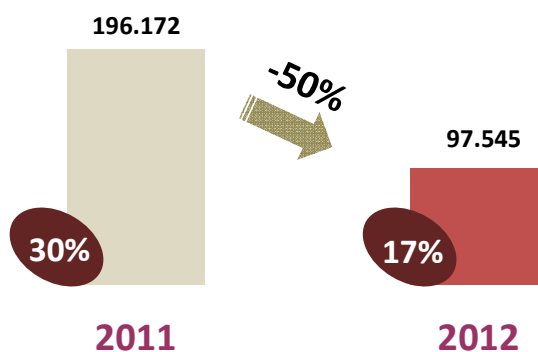


LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

No ano de 2012, a Companhia apresentou um Lucro Bruto de **R\$ 97,5 milhões** e uma Margem Bruta de **17%**, registrando uma queda de 50% em relação ao ano de 2011.

Lucro Bruto

em R\$ Mil e Margem Bruta %



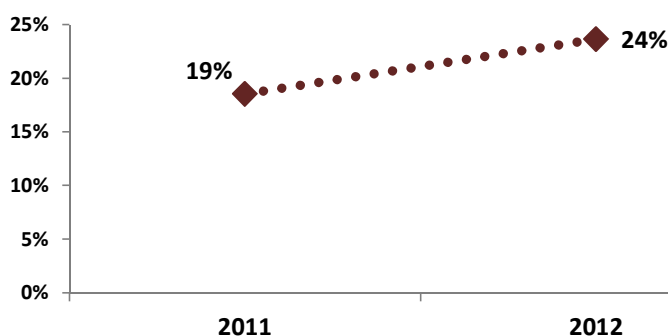


DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Durante o ano de 2012, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram **R\$137,4 milhões** representaram **24%** de participação sobre a Receita Líquida, registrando um aumento de **28%** se comparado aos **19%** de participação informada no ano de 2011.

DVG&A

em % sobre a Receita Líquida



EBITDA E MARGEM EBITDA

No ano de 2012, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 46,4 milhões**.

EBITDA (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
Receita Líquida	580.796	644.959	-10%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(483.251)	(448.787)	-8%
Lucro Bruto	97.545	196.172	-50%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(109.087)	(95.124)	-15%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	(11.542)	101.048	-111%
Amortização do intangível	(7.893)	790	899%
Depreciação	(1.014)	(665)	-252%
EBITDA	(2.635)	100.923	-103%
Custo de Empréstimo	(49.062)	(17.834)	-175%
EBITDA Ajustado	46.427	118.757	-61%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	8%	18%	

(1) O cálculo do EBITDA não é padronizado e a definição do EBITDA da João Fortes pode não ser comparável a utilizada por outras empresas do setor

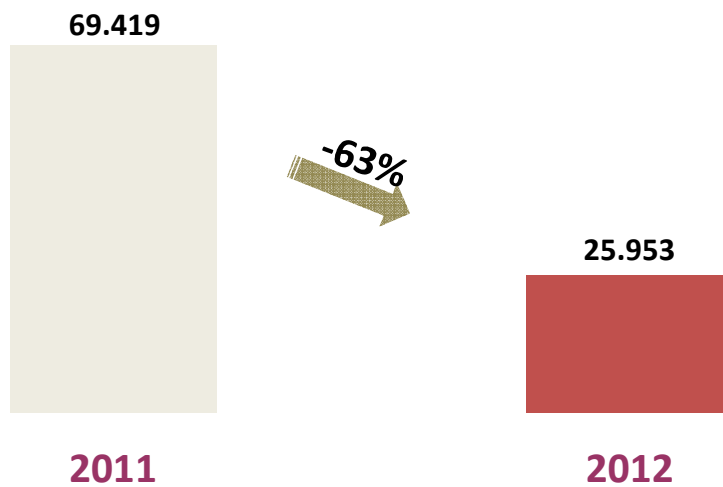
(2) O EBITDA ajustado não considera Custos de Empréstimos, instituído pelo CPC 20 para ativos qualificáveis.

RESULTADO LÍQUIDO

A Companhia apresentou no ano de 2012, lucro líquido consolidado de **R\$ 26,0 milhões**, registrando uma redução de **63%** se comparada ao ano de 2011.

Lucro Líquido Consolidado

em R\$ Mil



BALANÇO PATRIMONIAL
CONTAS A RECEBER

As contas a receber no ano de 2012 registraram um montante de **R\$ 972,2 milhões**, conforme o quadro abaixo:

Contas a Receber - Total Balanço (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
Curto prazo	819.385	455.849	80%
Clientes	778.096	453.429	72%
Outros Contas a Receber	-	-	
Contas a rec p/venda de investimentos	41.289	2.420	1606%
Longo prazo	152.772	346.282	-56%
Clientes	146.470	339.319	-57%
Outras Contas a Receber	-	13.389	-100%
Contas a rec p/venda de investimentos	6.302	6.963	-9%
Total	972.157	802.131	21%

O crescimento do “Contas a Receber” foi de **R\$ 170,0 milhões**, que representaram 21% de incremento em relação ao valor do ano de 2011. Deste percentual total, 16%, foram principalmente impactados pelo início de novas obras.

Abaixo apresentamos o total dos valores a receber das vendas de incorporação. Este valor inclui as receitas apropriadas e as receitas não apropriadas nos balanços de 2012 e 2011.

Contas a Receber de Clientes (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
<i>Empreendimentos Concluídos</i>	220.283	233.327	-6%
<i>Empreendimentos Não Concluídos</i>	1.612.158	1.369.940	18%
Total	1.832.441	1.603.267	14%



IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No montante de imóveis a comercializar da Companhia incluímos terrenos pagos em dinheiro, construções em andamento e unidades prontas. A companhia encerrou o ano de 2012, com estoque de **R\$ 831,6 milhões**, **76%** maior ao ano de 2011.

A tabela abaixo mostra nosso estoque detalhado pelo custo histórico em 2012, conforme inserido no balanço patrimonial:

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
<i>Adiantamento para compra de terrenos</i>	10.383	14.746	-30%
<i>Unidades prontas</i>	11.439	11.412	0%
<i>Construções em andamento</i>	264.674	169.799	56%
<i>Terrenos</i>	500.789	242.278	107%
<i>Encargos financeiros</i>	44.343	33.588	32%
TOTAL	831.628	471.823	76%
<i>Curto Prazo</i>	551.015	384.944	43%
<i>Longo Prazo</i>	280.613	86.879	223%
TOTAL	831.628	471.823	76%

ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
<i>Empréstimos e Financiamentos (CP)</i>	795.164	427.684	86%
<i>Empréstimos e Financiamentos (LP)</i>	349.703	446.605	-22%
DÍVIDA TOTAL	1.144.867	874.289	31%
<i>Disponibilidades</i>	198.778	111.818	78%
DÍVIDA LÍQUIDA	946.089	762.471	24%
DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO	132%	178%	-26%

Durante o ano de 2012 a companhia apresentou uma redução de 26% no endividamento.



GOVERNANÇA CORPORATIVA

RELACIONAMENTO COM AUDITORES

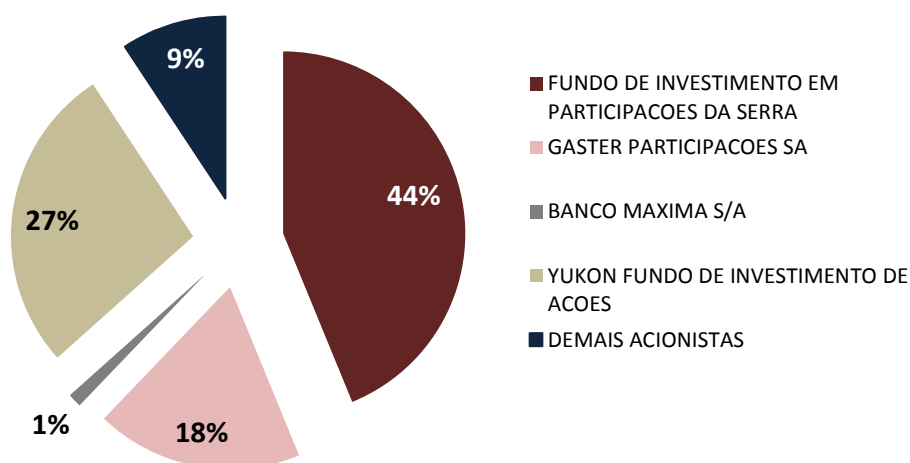
Em cumprimento ao disposto no artigo 28 da Instrução Normativa Nº308/99, a Companhia firmou contrato com a Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S em maio de 2012, para a prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2012.

A João Fortes Engenharia S.A, durante o 4º Trimestre de 2012, de acordo com o teor da Instrução CVM 381, não contratou e nem teve outros serviços prestados pela Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S não relacionados à auditoria externa.

Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Segue abaixo a composição acionária da João Fortes no 4º Trimestre de 2012:

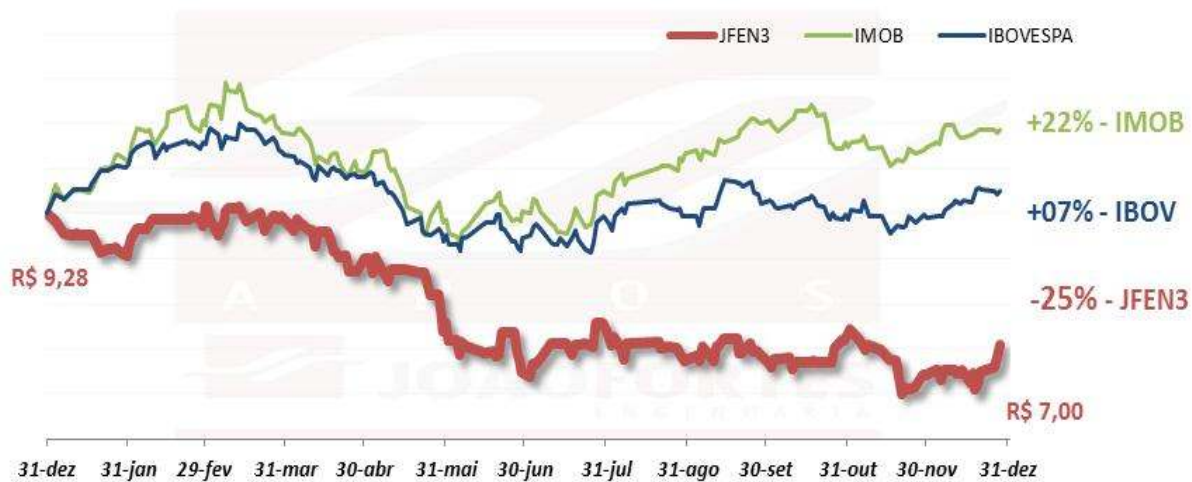




Desempenho em bolsa de valores no 4T12:

JFE em Bolsa

(31/12/2011 - 31/12/2012)





PROTEÇÃO FINANCEIRA

A fim de proteger o balanço da companhia de riscos futuros, a João Fortes adota algumas medidas legais e práticas de mercado. A intenção destas medidas é promover o melhor fluxo financeiro da companhia e reduzir riscos com eventuais pressões externas à companhia.

As referidas medidas podem ser assim resumidas:

- **Correção Monetária:** A companhia, ao realizar uma venda, celebra contrato com programação de pagamentos futuros. Segundo este contrato, os valores destes pagamentos futuros deverão ser atualizados monetariamente pelo índice inflacionário nacional do mercado de construção civil (INCC). Esta atualização é feita mensalmente até o término da respectiva obra (emissão da certidão de Habite-se). Após a emissão do Habite-se, o índice de correção monetária deve ser alterado para o índice geral de preços (IGP-M). Esta alteração de índice deve-se ao fato do risco inflacionário nos custos de obra cessar após o término da obra.
- **Análise de Crédito:** A companhia mantém um fluxo de análise de crédito para 100% de suas vendas com a finalidade de manter seu nível de inadimplência baixo. Esta análise verifica fatores de risco do futuro comprador. Um dos fatores é o comprometimento de renda com as parcelas a serem pagas pela aquisição da unidade imobiliária. 30% é o percentual máximo de renda que poderá ser comprometido com as futuras parcelas de pagamentos. Outro fator é a verificação de restrições cadastrais dos compradores junto às instituições financeiras.
- **Otimização do Fluxo de Caixa:** Após o término de obras, a companhia providencia o cadastro do empreendimento junto às principais instituições de crédito. Este procedimento objetiva agilizar o processo de “Repasse” bancário para quitação dos saldos devedores dos clientes, que não possuem patrimônio suficiente para a quitação com recursos próprios. Esta medida reduz o tempo de recebimento dos saldos devedores dos clientes para aproximadamente 12 meses e cessa o risco de inadimplência destes contratos.



RECURSOS HUMANOS

Durante o 4º Trimestre de 2012, a João Fortes, deu continuidade ao programa de bolsa auxílio para 1ª graduação e MBA. Proporcionou também a participação de alguns colaboradores em cursos de extensão, visando o aprimoramento e aperfeiçoamento dos mesmos no desempenho de suas atividades.

Dando continuidade ao “Programa de Gestão Integrada de Recursos Humanos”, após a realização dos workshops e elaboração das descrições de cargos, realizamos no quarto trimestre a validação dos cargos existentes na companhia, bem como a elaboração da estrutura salarial. O projeto possui previsão de finalização e implantação para o primeiro trimestre de 2013.

Visando o desenvolvimento de nosso quadro de estagiários, bem como sua retenção, realizamos em dezembro a “Avaliação Semestral” de competências. Este processo visa o aprimoramento e a formação de nossos futuros profissionais.

Buscando a melhoria contínua dos seus processos e a qualidade do produto que entrega aos seus clientes, a João Fortes realizou no mês de dezembro auditorias internas em todas as suas obras, com vistas à preparação para auditoria externa a realizar-se no segundo trimestre de 2013.



RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DRE (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	580.796	644.959	-10%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	-483.251	-448.787	-8%
Resultado Bruto	97.545	196.172	-50%
Despesas/Receitas Operacionais	-109.087	-95.124	-15%
<i>Despesas com Vendas</i>	-56.770	-49.265	-15%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	-80.599	-70.298	-15%
<i>Outras Receitas/Despesas operacionais</i>	28.282	24.439	16%
Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos	-11.542	101.048	-111%
Resultado Financeiro Líquido	21.083	-19.376	209%
<i>Receitas Financeiras</i>	38.169	21.572	77%
<i>Despesas Financeiras</i>	-17.086	-40.948	58%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.541	81.672	-88%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	16.412	-12.253	234%
<i>Imposto de renda e contribuição social do exercício</i>	-13.228	-14.307	8%
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	29.640	2.054	1343%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	25.953	69.419	-63%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	34.764	66.697	-48%
<i>Atribuídos a Socios Não Controladores</i>	-8.811	2.722	-424%
Lucro (Prejuízo) por Ação	0,192	0,694	



BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ Mil

ATIVO	2012	2011	2012 x 2011
Ativo Circulante	1.667.043	1.022.088	63%
Caixa e Equivalente de Caixa	138.552	62.887	120%
Aplicações financeiras	60.226	48.931	23%
Contas a receber	819.385	455.849	80%
Estoques	551.015	384.944	43%
Tributos a Recuperar	15.449	12.961	19%
Despesas Antecipadas	29.395	17.394	69%
Outros Ativos Circulantes e Tributos Diferidos	53.021	39.122	36%
Ativo Não Circulante	956.652	779.407	23%
Ativo Realizável a Longo Prazo	632.204	493.659	28%
Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo e ao Custo Amortizado	5.145	-	-
Contas a Receber	152.772	346.282	-56%
Estoques	280.613	86.879	223%
Títulos e Valores Mobiliários	500	-	-
Tributos Diferidos	73.656	-	-
Créditos com Partes Relacionadas	113.333	56.081	102%
Outros Ativos Não Circulantes	6.185	4.417	40%
Investimentos	279.837	213.049	31%
Imobilizado e Intangível	44.611	72.699	-39%
ATIVO TOTAL	2.623.695	1.801.495	46%
PASSIVO	2012	2011	2012 x 2011
Passivo Circulante	1.021.238	640.022	60%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.721	5.092	32%
Fornecedores	23.148	37.448	-38%
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.378	7.904	6%
Outras Obrigações federais	12.044	11.919	1%
Empréstimos e Financiamentos	795.164	427.684	86%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	9.299	16.804	-45%
Obrigações por Aquisição de Imóveis e Part. Societaria	71.551	45.385	58%
Adiantamento de Clientes	53.728	52.952	1%
Outras obrigações	40.005	26.989	48%
Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	-	6.670	-100%
Outras Provisões	1.200	1.175	2%
Passivo Não Circulante	886.716	766.297	16%
Empréstimos e financiamentos	349.703	446.605	-22%
Outras Obrigações	416.295	220.523	89%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	82.239	68.341	20%
Outras Obrigações federais	29.029	25.780	-
Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.173	2.862	-
Outras Provisões	1.277	2.186	-42%
Patrimônio Líquido consolidado	715.741	428.266	67%
Capital Social Realizado	509.670	275.220	85%
Reserva de Capital	13.588	20.538	-34%
Ações em Tesouraria	(12.058)	-	-
Reserva de Lucros	95.243	95.243	0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	26.507	-	-
Participação de não Controladores	82.791	37.265	122%
PASSIVO TOTAL	2.623.695	1.834.585	43%



GLOSSÁRIO DO SETOR

ABL – Área Bruta Locável.

Área Privativa – é a área da superfície do apartamento de uso privativo e exclusivo do proprietário.

Hipoteca – é um tipo de garantia fornecida num financiamento de imóvel, pelo devedor ao credor. Nesta modalidade, o financiador detém a propriedade do imóvel adquirido até que a dívida seja totalmente quitada pelo cliente, ou devedor.

INCC – Índice Nacional da Construção Civil. Trata-se de um indicador elaborado pela Fundação Getúlio Vargas que mede a evolução dos custos de construções habitacionais. É um dos índices que compõe o IGP-M e tem peso de 10% no mesmo.

Incorporação Imobiliária – atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Lançamento Imobiliário – trata-se do processo de início das vendas de um empreendimento imobiliário, que ocorre antes do início da obra de construção. Geralmente, a construção do empreendimento se inicia 6 meses após o Lançamentos.

Permuta – no setor imobiliário, a permuta é a transação onde a companhia adquire um terreno junto a uma pessoa física ou jurídica mediante comprometimento em conceder algumas unidades prontas ao proprietário do terreno. Nada mais é do que uma troca entre o terreno e as unidades concluídas. Trata-se de um procedimento muito usado neste mercado.

Securitização de Recebíveis Imobiliários – operação pela quais créditos imobiliários, adquiridos no mercado primário, junto às entidades financiadoras de imóveis, são expressamente vinculados à emissão de uma série de CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

SFH (Sistema Financeiro de Habitação) – sistema financeiro criado para levantar recursos e direcionar aplicações para a construção de casas populares e obras de urbanização e saneamento.

SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) – conjunto de normas legais que regula a participação de instituições financeiras (caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias) e não-financeiras (companhias securitizadoras) na realização de operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais, com a efetiva garantia de retorno dos capitais emprestados.

SPE (Sociedade de Propósito Específico) – sociedade constituída com um objeto social específico que permite um isolamento das outras atividades comerciais dos acionistas controladores. Permite que os agentes financiadores tenham um acesso direto e menos burocrático aos ativos e recebíveis do empreendimento no caso de inadimplência da sociedade.

Valor de venda estimado – preço que o bem pode alcançar no mercado.

VGv – Valor Geral de Vendas.

Repasse – processo de quitação de saldo devedor pelos clientes com utilização de financiamento imobiliário à pessoa física junto às instituições financeiras.



NOTAS

Os demonstrativos financeiros e as informações operacionais são apresentadas de acordo com as práticas contábeis vigentes em Reais (R\$ Mil) e estão de acordo com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os comentários se referem ao desempenho operacional consolidado e as comparações, exceto quando indicado o contrário. Os auditores independentes não revisaram as informações de natureza operacional, estatística ou financeira que não derivam diretamente dos sistemas contábeis tais como: VGV (Valor Geral de Vendas), *Banco de terrenos*, vendas contratadas, Lançamentos, etc. Além disso, as informações que representam medida não contábil (ex: EBITDA e Margem EBITDA) também não foram auditadas.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Francisco de Almeida e Silva

Diretor Superintendente e de Relações com Investidores

Karla Simões

Analista de Relações com Investidores

E-mail: ri@joaofortes.com.br

Tel: (21) 3501-4816

Fax: (21) 3501-4800

Site: www.joaofortes.com.br/ri